


Market Facts
HKEx: 3900

* As at 16 Jul 2008

Share Price: HK\$6.40*
Range Since Debut:

Low: HK\$ 5.85 (20 Mar 2008)

High: HK\$ 19.72 (24 July 2007)

Shares Outstanding: 1,537M
Market Cap: HK\$9,839 M*
FYE: 31 Dec
Recommendation

BUY	9	56.25%
HOLD	5	31.25%
SELL	2	12.50%

Total: 16 analysts

Target Price Range:

HK\$7.20 – HK\$20.00

2008年7月公司简讯

上半年预售概览

截止6月30日，公司年度累计成交销售金额78亿元(含合同及协议)，(权益金额为55亿元)，较去年同期增加53%，已完成今年销售目标的超过三分之一。上半年完成之销售也超出公司及既定目标。

2008上半年主要推出楼盘销售情况:

项目名称	产品类型	销售率	销售面积(平方米)	成交均价(人民币/平方米)
宁波皇冠花园 *	毛坯公寓	94%	119,200	10,047
杭州蔚蓝公寓 *	精装公寓	91%	35,541	25,199
杭州丽江公寓 *	精装公寓	89%	60,452	14,732
杭州留庄	官邸公寓	86%	3,733	33,361
	单身公寓	50%	5,905	20,513
海宁百合新城	别墅	82%	10,140	21,293
杭州翡翠城	毛坯及精装公寓	65%	23,294	9,987
德清桂花城	公寓	69%	15,622	5,957

* 上半年新推出的楼盘

公司在未来2个月内还将计划推出全新楼盘青岛理想之城、温州鹿城广场及杭州玉兰公寓、临安青山湖玫瑰园等项目。

项目交付

公司已按照2008年上半年计划完成及交付项目，其中上年度因政府拆迁问题而延迟交付的上海东海广场项目已于2008年上半年度内交付。

续后页



与CEO对话

很高兴今天CEO寿总能抽空接受我们采访，有几个问题是关于中国房地产市场及绿城的发展策略的。

Q1. 2008年上半年因为政策及股票市场形势，市场普遍看淡内房股，绿城如何应对现时的形势？

中国政府的政策是希望宏观的房地产市场有一个健康及稳定的发展。这个举措对房地产市场的长远发展有利，也对绿城这样的有实力和品牌效应的内房发展商有利。因为内地居民终究还是有很强的购房需要，内房市场发展越健康，内地居民便更希望向绿城这样有质素的发展商购买房产。

当然在现时的市场气氛下要维持健康的发展，绿城会继续运用其行之有效的策略，那便是『合作双赢、稳步发展』的策略。简而言之，绿城会透过和内地及海外有足够资金实力的企业合作，由这些企业承担主要资金，绿城则负责发展高质素的房产及项目执行，这样绿城既可以不失时机地拓展规模又可以降低资金流的风险。

Q2. 可否仔细阐述这个『合作双赢、稳健发展』的策略，过去有没有成功的例子？

绿城早在2005年开始便实行这个合作策略。我们和浙江报业和浙江能源这些资金实力雄厚的国营企业合作。最近我们以31亿人民币与浙江报业和浙江能源合作在浙江投得了三块位置优良的地块，绿城只需投放小部份资金，故此不会对公司构成资金压力。我们和浙江报业一共合作了4个项目，部份项目已经发售了。至于浙江能源，我们也合作了2个项目。我们的合作方都很喜欢这个合作模式。他们既可以与绿城共同分享房地产发展的利润，也可以借着绿城驰名和强大品牌合作发展。

我又试举一个我们和海尔合作的例子。这是我们于2007年11月获得之济南全运会的一个项目。海尔希望和一个有高效执行能力和强大品牌效应的发展商合作，故他们选择了绿城。这个项目我们占45%权益：我们只付了投资总额之22.5%，余款则由海尔承担。这样绿城的投资回报(ROE)便很不俗。

Q3. 现时投资市场普遍觉得内房股的房屋销售不会好，销售价钱及销售面积齐降，绿城的情况又如何？

2008年上半年期内，绿城已顺利完成超过三分之一的全年销售目标；这个数字已高于我们预定的半年目标。这是因为内地购房者完全明白绿城的楼盘是代表高品位、高质素，因此我们仍然可保持高于市场均价和较高预售率。

谢谢寿总，希望下次再有机会和你就绿城及中国房地产业的情况再作详谈！

- 完 -

IR Contact

Mr. Tony Lam

CFO

Tel: +86 571 8790 1658

Fax: +86 571 8790 1717

Email: tonylam@chinagreentown.com**Ms. Tiffany Cheung**

Head, Investor Relations

Tel: +852 2523 3138

Fax: +852 2523 3137

Email: tiffany@chinagreentown.com**Ms. Audrey Wei**

Principal, Investor Relations

Tel: +86 571 8790 2207

Fax: +86 571 8790 1717

Email: weiwei@chinagreentown.com